

令和5年度第1回明石市都市計画審議会 事前説明事項①

2023年(令和5年)8月22日

都市局都市整備室都市総務課

①江井ヶ島駅北地区の区域区分の変更・
地区計画の策定等について

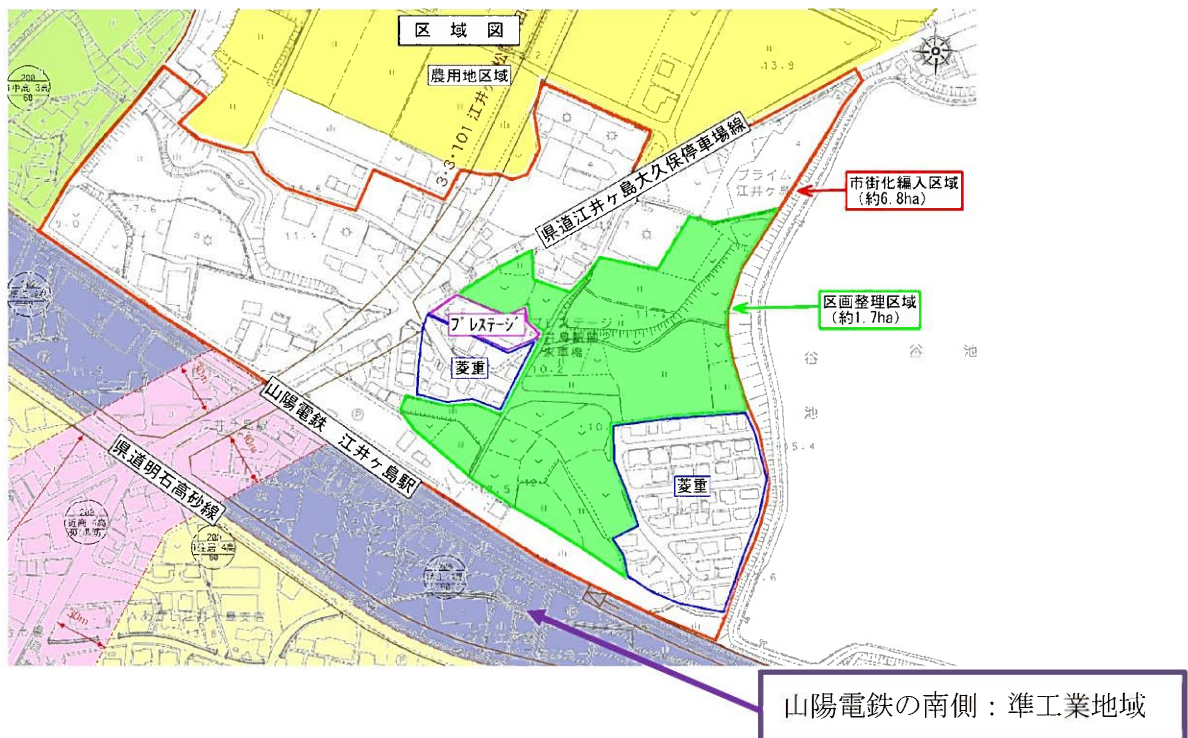
1 趣旨

山陽電鉄江井ヶ島駅北地区については、駅前という利便性の高い立地特性を踏まえ、「江井ヶ島駅北より良いまちづくり会」が主体となって関係権利者の意向把握を行うなど、市街化区域への変更に向けた検討が進められてきました。

昨年12月28日に、地域から市へ正式に、権利者の総意として「江井ヶ島駅北地区都市計画の変更要望」の提出がありました。現在、県と市で市街化編入等の都市計画の変更手続きを進めており、この度6月に開催した説明会と意見募集の結果を踏まえて、県へ案の申し出をします。

2 地区の概要（別紙1「位置図」P3、別紙2「航空写真」P4参照）

- 江井ヶ島駅北側に隣接する住宅や工場、田畑が複合的に存在する市街化調整区域
- 面積は約6.8ha
- 中央の南北を県道江井ヶ島大久保停車場線が通る
- 西側は主に工場や事務所など、東側はマンション（プレステージ）や菱重住宅（過去に実施された戸建て開発）がある
- 東側の田畑では、約1.7haの区画整理事業を計画中



3 これまでの取組経緯

平成21～24年 (2009年～2012年)	地域の有志にて勉強会開催
平成25年 (2013年)	地域主催で説明会の開催・今後の取組へのアンケート実施
平成26～27年 (2014年～2015年)	県にて特定保留（市街化編入の予定設定）の手続き 地域が区画整理事業の検討
平成28年 (2016年)	県にて特定保留の指定 地域から市へ区画整理の技術援助申請

平成 29～30 年 (2017 年～2018 年)	地域が市「アドバイザー制度」の活用による市街化編入を検討 ・まちづくりアンケート、報告会の実施 ・「江井ヶ島駅北 より良いまちづくり会」の設立
令和元年～3 年 (2019 年～2021 年)	地域が市「まちづくり助成制度」の活用による市街化編入検討 ・地区計画アンケートの実施 ・都市計画案の説明会、意向確認書の回収
令和 4 年 (2022 年)	区画整理事業構想案の説明会、市街化編入意向確認書の回収 意向確認書：意向確認書の回収率 66% (113 名/171 名) ：同意率約 9 割 (100 名/113 名) 臨時総会にて議案が可決され、市へ要望書を提出
令和 5 年 (2023 年)	市が都市計画案を作成、説明会と意見募集を実施

4 都市計画変更案の内容（別紙 3「都市計画変更案」P5、別紙 4「下水道計画の変更」P10

別紙 5「立地適正化計画の変更」P11 参照)

- (1) 市街化区域への編入
- (2) 用途地域の変更
 - 準工業地域を指定
- (3) 高度地区の変更
 - 第 4 種高度地区を指定
- (4) 特別用途地区の変更
 - 準工業地域において特別用途地区（大規模集客施設規制地区）を定めている
- (5) 地区計画の決定
 - 区域を 3 つに分割して「高さ」と「用途」の制限を追加
- (6) 下水道計画の変更
 - 雨水排水区域の変更
- (7) 立地適正化計画の変更
 - 「明石市立地適正化計画」において、「居住誘導区域」を変更

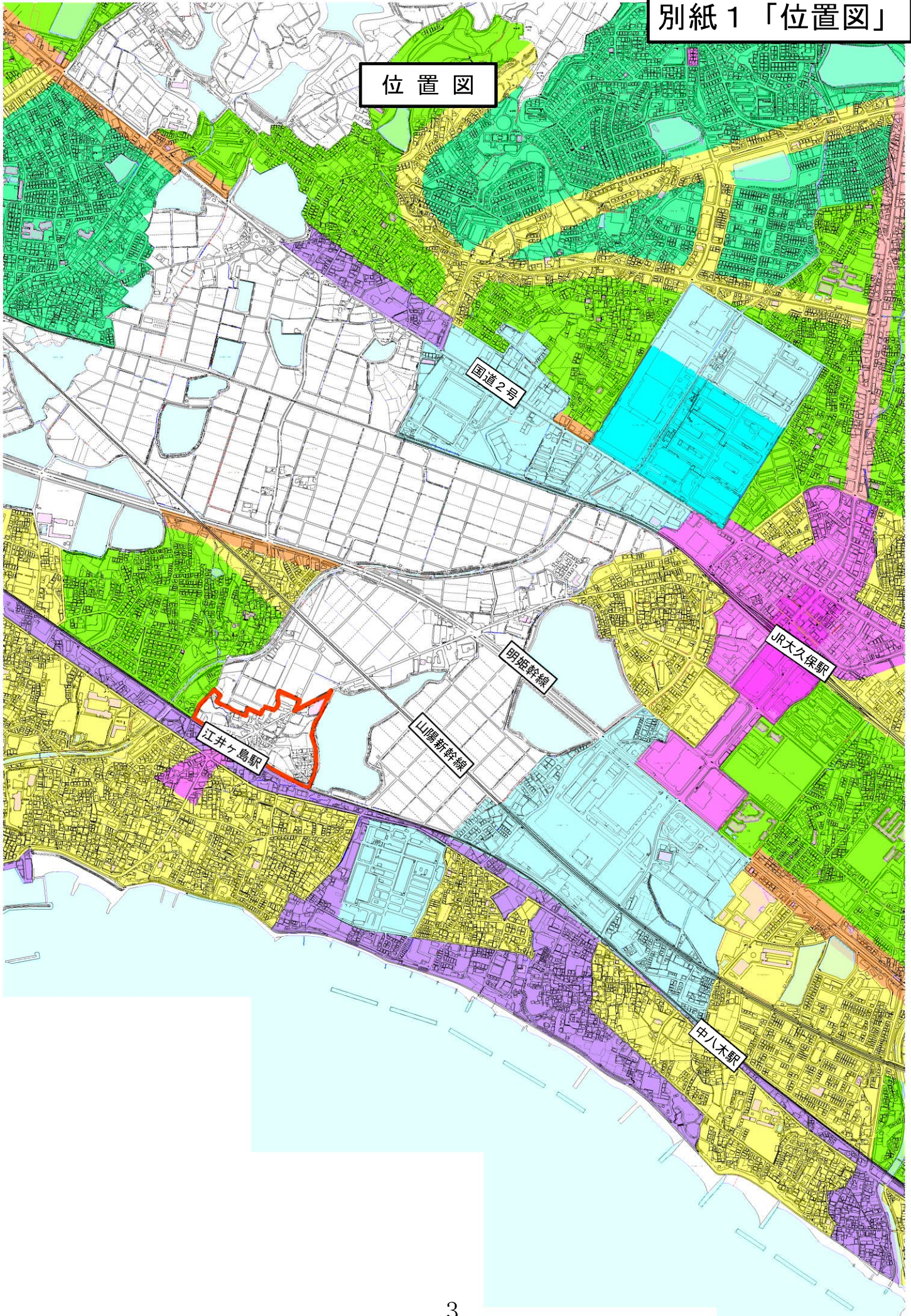
5 説明会と意見募集の報告（別紙 6「説明会等の結果」P12 参照）

説明会：R5.6.18 14：00～ 西江井自治会館で実施、出席者 38 名
意見募集：R5.6.28～7.3 意見書提出なし

6 今後のスケジュール（案）

2023 (R5) 年度：(明石市)・県へ変更の申し出
(兵庫県)・国との事前協議
・法定縦覧
・都市計画審議会（市）へ諮問
・都市計画審議会（県）で審議
・国の同意協議
・都市計画変更の告示

位置図



航空写真

農用区域

県道江井ヶ島大久保停車場線

市街化編入区域
(約6.8ha)

区画整理区域
(約1.7ha)

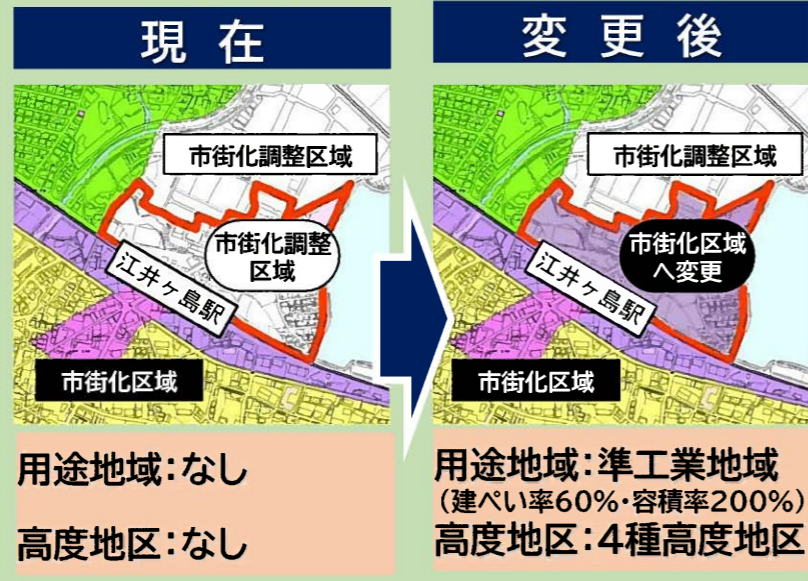
谷池

山陽電鉄 江井ヶ島駅

県道明石高砂線

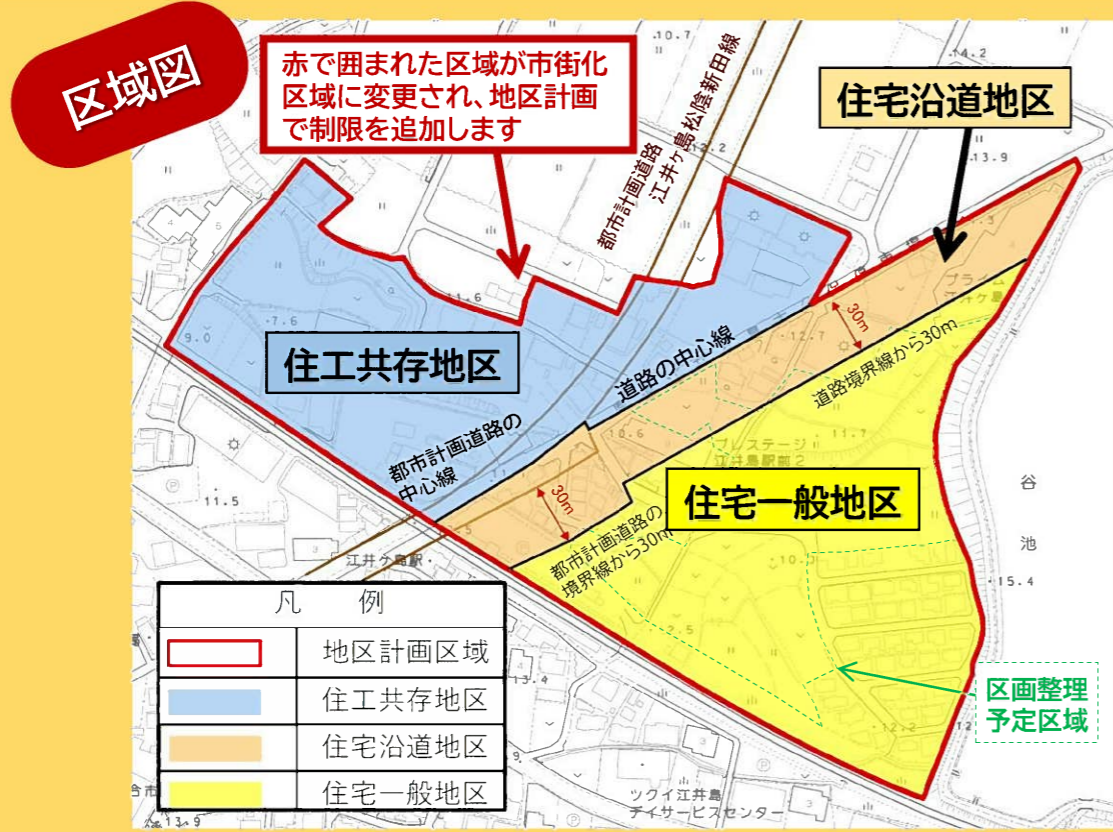
1 市街化区域への変更

- 赤で囲まれた区域は、柔軟な土地利用による良好な市街地形成を目指し「市街化区域」へ変更を行います
- 公共施設整備や「土地区画整理事業」などの面的な整備を進めることができます
- 原則として500㎡未満の開発行為は、都市計画法による許可が不要となります
- 他の市街化区域と同様に、都市計画税が発生します



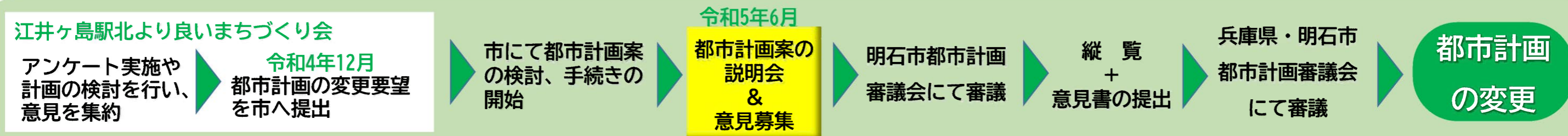
2 地区計画で建物の「高さ・用途」を制限

- 「市街化区域」に変更するにあたり、現在、住宅や工場などが混在している地域であることから、用途地域を「準工業地域」、高度地区を「4種高度地区」に設定します
- 「準工業地域」は比較的制限が緩やかで、今後、様々な用途や形態の建物が建つ恐れがあることから、住環境の保全を目指し、「地区計画」という制度を用い、一定の用途や高さの制限を追加します



追加する制限	住宅一般地区	住宅沿道地区	住工共存地区
	用途の制限 建てることのできないもの	①1戸あたり40㎡未満の共同住宅 ②ホテル・旅館 ③ボーリング場など ④カラオケボックスなど ⑤麻雀屋、パチンコ屋など ⑥劇場、映画館など ⑦キャバレーなど ⑧事務所(兼用住宅除く) ⑨店舗、飲食店(小規模除く) ⑩自動車教習所 ⑪車庫(大規模) ⑫建物に付属する車庫(大規模) ⑬倉庫業の倉庫 ⑭畜舎 ⑮工場 ⑯危険物の貯蔵、処理施設	①1戸あたり40㎡未満の共同住宅 ②ホテル・旅館 ③ボーリング場など ④カラオケボックスなど ⑤麻雀屋、パチンコ屋など ⑥劇場、映画館など ⑦キャバレーなど
高さの制限	10メートル以下		15メートル以下
意匠の制限	配置・意匠に配慮し、周辺環境に調和したものとする		

変更のスケジュール ~下記の手続きを進めながら変更します~



策定予定の地区計画案の詳細は以下の通りです

計 画 書 (案)		
東播都市計画地区計画の決定 [明石市決定]		
都市計画江井ヶ島駅北地区地区計画を次のように決定する。		
名 称	江井ヶ島駅北地区地区計画	
位 置	明石市大久保町江井島の一部	
面 積	約6.8ヘクタール	
地区計画の標	本地区は、山陽電鉄江井ヶ島駅の北に位置する。本計画は、利便性の高い立地特性を踏まえ、土地区画整理事業により形成される住宅市街地と周辺の既存市街地が調和しながら、良好な居住環境を形成するよう誘導するとともに、より良い住宅市街地の維持・保全を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	住工が共存した居住環境を保全・育成するため、地区を3区分し、それぞれの方針により土地利用を誘導する。 (住宅一般地区) 低層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る。 (住宅沿道地区) 住宅主体の土地利用を形成しながら、地区住民等の利便性に配慮した沿道サービス施設等の適切な誘導を図る。 (住工共存地区) 住宅と工場等が調和した居住環境の維持・保全を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区に整備された道路や公園の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	既存の低層の戸建住宅を中心としたゆとりあるまちなみや、住宅と工場等が調和した良好な居住環境を保全・育成するため、建築物等の用途・高さ・形態又は意匠に配慮し、それぞれの地区にふさわしい建築物等の規制・誘導を図る。

地区の細区分	名称	住宅一般地区	住宅沿道地区	住工共存地区
		約3.0ヘクタール	約1.2ヘクタール	約2.6ヘクタール
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) 共同住宅又は長屋で、1戸当たりの住戸専用面積が40平方メートル未満のもの 2) ホテル又は旅館 3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設(建築基準法施行令(昭和25年政令第388号。以下「令」という。)第130条の6の2に掲げるもの。) 4) カラオケボックスその他これに類するもの 5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 8) 事務所その他これに類するもの(令第130条の3の規定により兼用住宅の用途として同条第1号に掲げるものを除く。) 9) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(令第130条の5の3に掲げるもので、その用途の床面積の合計が500平方メートル以内かつ2階以下の部分にあるものを除く。) 10) 自動車教習所 11) 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるもの(都市計画決定されたものを除く。)又は3階以上の部分にあるもの 12) 建築物に附属する自動車車庫で令第130条の5の5に掲げるもの 13) 倉庫業を営む倉庫 14) 畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの 15) 工場 16) 令第130条の9の表に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) 共同住宅又は長屋で、1戸当たりの住戸専用面積が40平方メートル未満のもの 2) ホテル又は旅館 3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設(令第130条の6の2に掲げるもの。) 4) カラオケボックスその他これに類するもの 5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	
		建物等の高さの最高限度	10メートル	15メートル
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び屋外広告物は、配置・意匠(形態、材料、色彩等)に配慮し、周辺環境に調和したものとする。	



江井ヶ島駅北地区 都市計画の変更について 説明会 & 意見募集のお知らせ

説明会

2023年(令和5年)

6/18 (日)

時間: 14:00~

会場: 西江井自治会館



※駐車場がないため、公共交通機関でお越しください

○山陽電鉄江井ヶ島駅より徒歩10分

○JR大久保駅南口よりたこバス江井ヶ島ルート乗車(13:13)西江井バス停(13:32)近く

意見募集

募集期間: 2023年(令和5年)6月1日(木)~7月3日(月)

提出方法: 住所、氏名、年齢を明記して持参、郵送、FAX、メールにて提出(様式自由)

この度、「江井ヶ島駅北より良いまちづくり会」から市へ、都市計画の変更の要望が提出されました。

これを受け、都市計画変更案についての説明会を開催いたします。

変更区域内の土地建物所有者の方々に郵送配布しており、今後、土地利用制限などが大きく変更になることから、非常に大切なお知らせとなります。

なお、説明会当日ご都合が悪い方で、別途ご説明などご希望の方は、下記お問い合わせ先までお気軽にご連絡ください。

※ご参加の際はこのお知らせをお持ちください

【意見提出・お問い合わせ先】
明石市役所 都市総務課
〒673-8686 明石市中崎1丁目5番1号
TEL:078-918-5037 FAX:078-918-5109
E-mail:tosou@city.akashi.lg.jp

用途地域による建築物の用途制限の概要

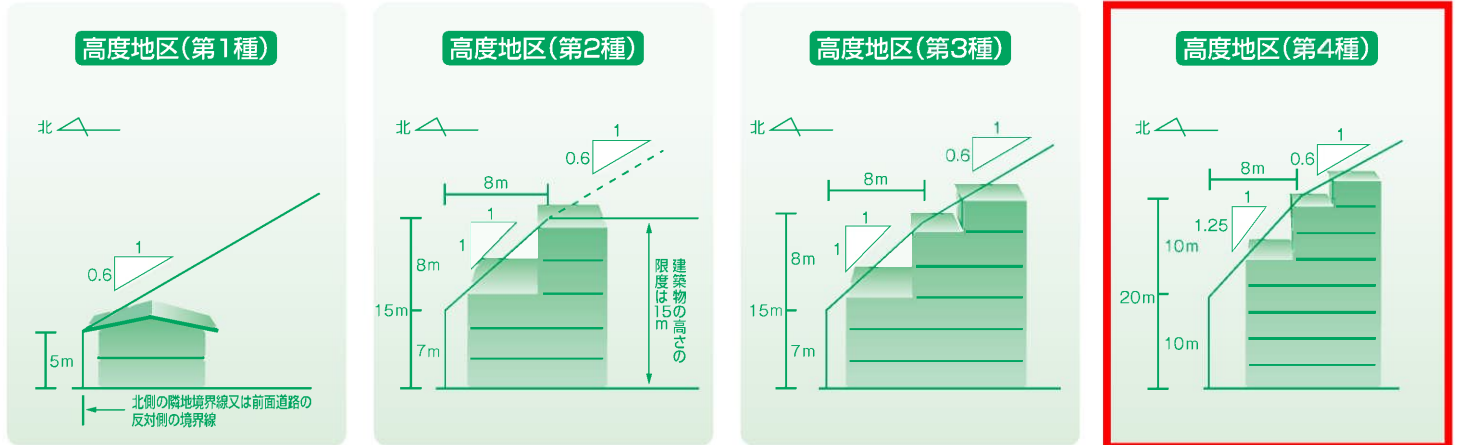
各用途地域内においては、住環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途について、次のとおりの制限があります。

用途地域内の建築物の用途制限		第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
〇 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	150㎡以下のもの		①	②	③	〇	〇	〇	①	〇	〇	〇	〇	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下	
	150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	〇	〇	〇	■	〇	〇	〇	〇	④	②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下	
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	③2階以下	
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	④物品販売店舗及び飲食店を除く。	
	3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下	
事務所等	1,500㎡以下のもの			▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲2階以下	
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	3,000㎡を超えるもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
ホテル、旅館					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲	〇	〇	〇	〇			▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等								〇	〇	〇	▲			▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	大学、高等専門学校、専修学校等			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	神社、寺院、教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	病院			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	公衆浴場、診療所、保育所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	〇	①	〇	〇	〇	〇	〇	① 600㎡以下1階以下 ② 3,000㎡以下2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫							〇	■	〇	〇	〇	〇	〇		
	自家用倉庫				①	②	〇	〇	■	〇	〇	〇	〇	〇	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
	畜舎（15㎡を超えるもの）				▲	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	原動機の制限あり ▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場	非常に少ない工場				①	①	①	■	②	②	〇	〇	〇	〇	原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積
		少ない工場								②	②	〇	〇	〇	〇	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
		やや多い工場										〇	〇	〇	〇	■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場															
自動車修理工場					①	①	②		③	③	〇	〇	〇	原動機の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が	非常に少ない施設				①	②	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	少ない施設									〇	〇	〇	〇	〇	① 1,500㎡以下 2階以下	
	やや多い施設											〇	〇	〇	② 3,000㎡以下	
多い施設												〇	〇	〇		

(注1) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
 (注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定があります。

高度地区の内容

明石市の高度地区が指定されている区域内では、その種別によって次のように建築物の高さが制限されます。



容積率とは…

建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合です。

$$\left(\text{容積率} = \frac{\text{建物延床面積}}{\text{敷地面積}} \right)$$

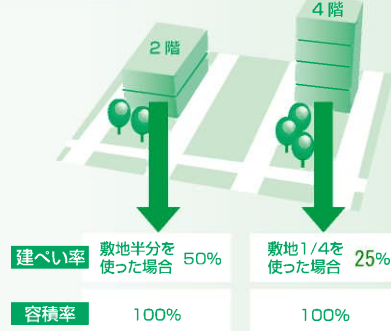
建ぺい率とは…

建築面積の敷地面積に対する割合です。

$$\left(\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \right)$$

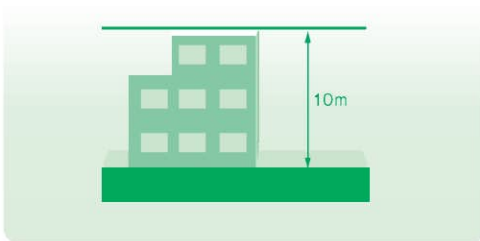
建ぺい率を小さくすることは、それだけ建物周囲に多くの空地を確保することになります。

建ぺい率と容積率



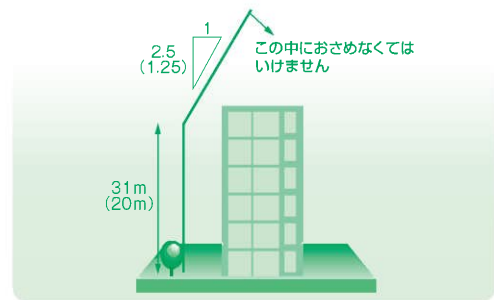
低層住居専用地域の高さの制限

低層住居専用地域内では、低層住宅としての環境を守るため、建築物の高さ制限を10mまたは12mのいずれかで指定します。明石市では第1種低層住居専用地域に、10mを指定しています。



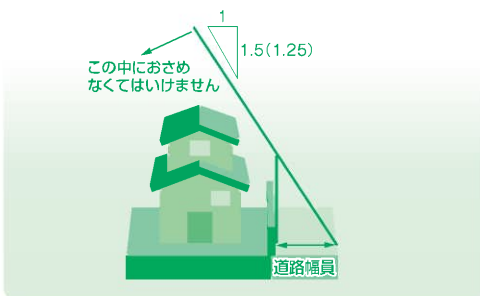
隣地境界線からの高さの制限（隣地斜線）

隣地境界線に接近して高い建物を作る時は、図のような規制を受けます。



道路幅員による高さの制限（道路斜線）

建物の高さは、図のように道路の幅員によって規制を受けます。



日陰による中高層建築物の高さの制限

中高層建物（おおむね3階以上）を作る場合には、その建物の周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建物によって生じる日影が一定の基準のもとに規制されます。



「大規模集客施設の立地規制」とは

■規制の背景

都市の秩序ある整備を図るためまちづくり三法の見直しに伴い、都市計画法等の一部が改正され、平成19年11月30日より施行されました。これにより、新たに第2種住居地域、準住居地域及び工業地域の3種類の用途地域において店舗床面積が10,000㎡を超える大規模集客施設の立地が規制され、準工業地域、近隣商業地域及び商業地域を除く全ての地域においてその立地が規制されることとなりました。これは、大規模集客施設が無秩序に立地すると、集約型の都市構造への転換が困難になることや、交通が集中することで、住環境の悪化や工業の利便に支障をきたすことを防ごうとするものです。

一方で、法改正により規制が強化された3種類の用途地域を対象に、必要に応じて大規模集客施設の立地を認めるための新たな地区計画制度（開発整備促進区）が同時に創設されました。

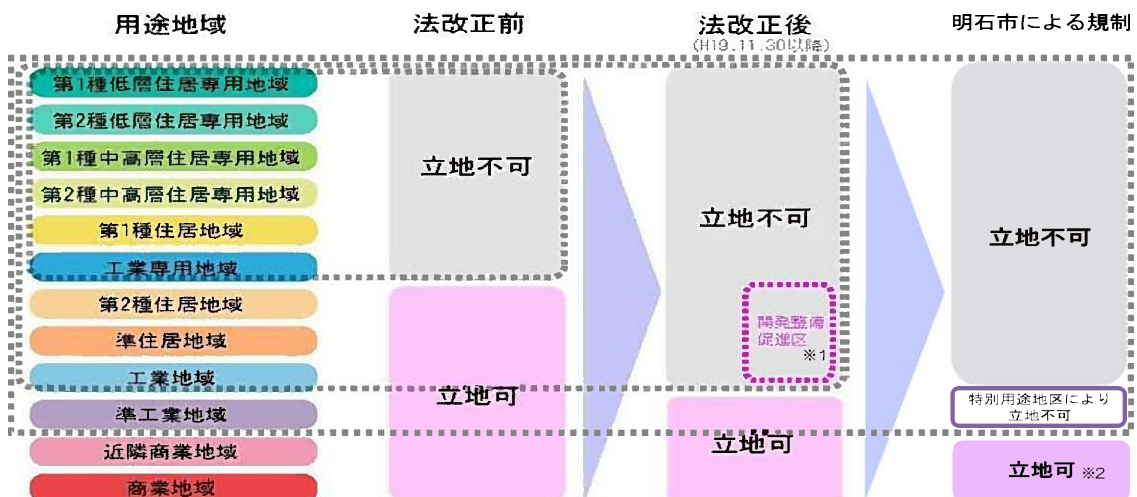
大規模集客施設とは、劇場、映画館、演芸場、観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る）の床面積の合計が10,000㎡を超えるものをいいます。

■本市の大規模集客施設の立地規制の考え方

本市においては、都市構造に大きな影響を与える、店舗床面積10,000㎡を超える大規模集客施設については、準工業地域に特別用途地区を指定することにより、その立地を一旦規制するものとします。

なお、社会経済状況の変化など、規制地域に大規模集客施設立地の必要性が生じた場合には、その計画内容を踏まえた上で、用途地域の変更や地区計画の決定により立地規制を緩和することも検討するものとします。

特別用途地区とは、用途地域と重ね合わせて指定することにより、用途地域の制限に加え、よりきめ細かな土地利用の誘導を図ろうとする、都市計画法第8条第1項第2号に基づく制度です。



※1 開発整備促進区により立地を可能とするには、別途都市計画決定手続きが必要となります（現在、明石市内に開発整備促進区の指定はありません）。

※2 立地可能な用途地域のうち、他の規制により立地できない地域があります。

下水道計画の変更

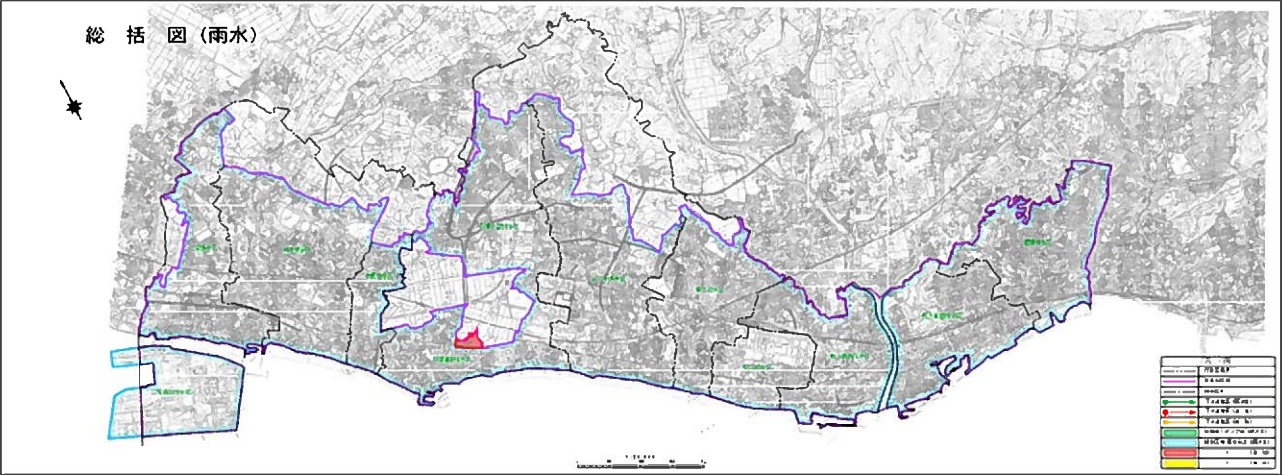
1 東播都市計画明石市公共下水道とは

都市計画法に定める都市施設である下水処理場及び下水道管の種類、名称、位置、区域の他、排水区域を定めるものであり、本市においては、生活環境の向上と都市浸水対策を目的として、1957年（昭和 32 年）9 月 25 日に初めて東播都市計画明石市公共下水道を公示し、現在も整備を進めております。

2 東播都市計画明石市公共下水道変更案の内容

(1) 排水区域（雨水）の変更（「東播都市計画下水道 排水区域図」P37 参照）

山陽電鉄江井ヶ島駅北地区の市街化区域への編入に併せて、市街化区域に編入される区域を雨水排水区域に追加します。



3 排水区域の設定方針

本市では分流式の公共下水道を選択していることから、下水道の整備を進める区域として、汚水排水区域と雨水排水区域の 2 種類があります。

都市計画法では、市街化区域については少なくとも下水道を設置すべきものとされており、本市においては、1912 年（大正元年）から下水道事業に着手し、生活環境向上のため、汚水排水を優先して進めました。その結果、市街化区域の汚水管整備が概ね進捗したことから、平成以降は、市街化調整区域において、古くから住民が生活を営んでいる区域を汚水排水区域に設定しています。

また、本市においては市街地の浸水実績箇所の雨水管整備を重点的に進めていることから、市街化区域のみを雨水排水区域に設定しています。

4 説明会と意見募集の報告

説明会：R5.6.18 14：00～ 西江井自治会館で実施、出席者 38 名
意見募集：R5.6.28～7.3 意見書提出なし

5 今後のスケジュール（案）

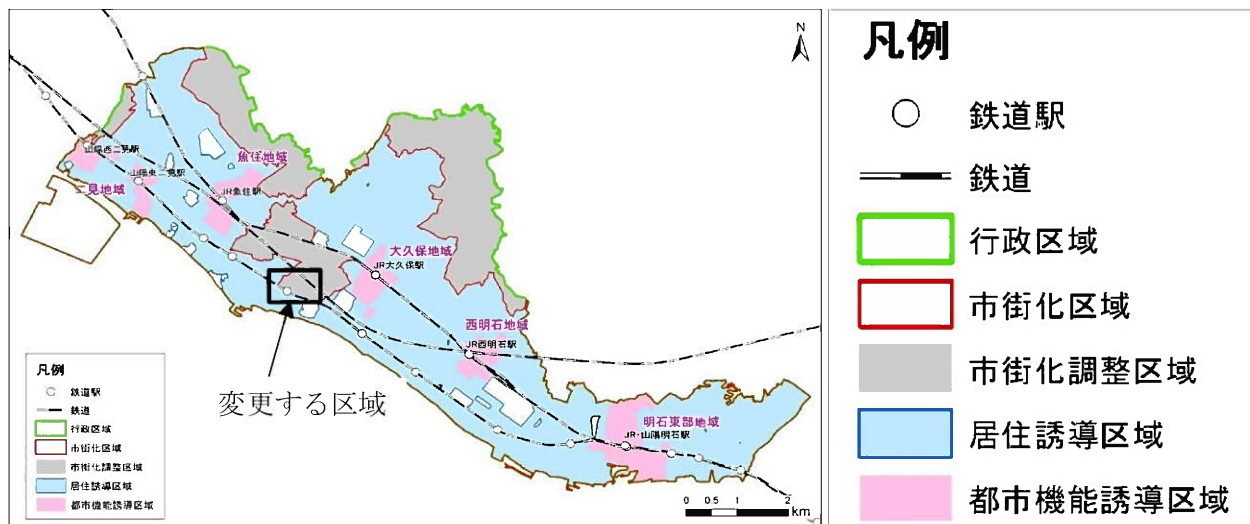
この度の都市計画変更のと同じスケジュールを進めます。

立地適正化計画の変更

1 立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、都市計画区域を対象とし、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加え、市街化区域の中に居住機能を誘導する区域（居住誘導区域）を設定し、その中に医療、保健、子育て、商業、行政の窓口機能などの都市機能を誘導する区域（都市機能誘導区域）などを設定するものです。

本市においても、誰もが安心・安全に暮らせ、持続可能でコンパクトなまちづくりを推進するため、本年4月1日付けで公表しました。



2 明石市立地適正化計画変更案の内容

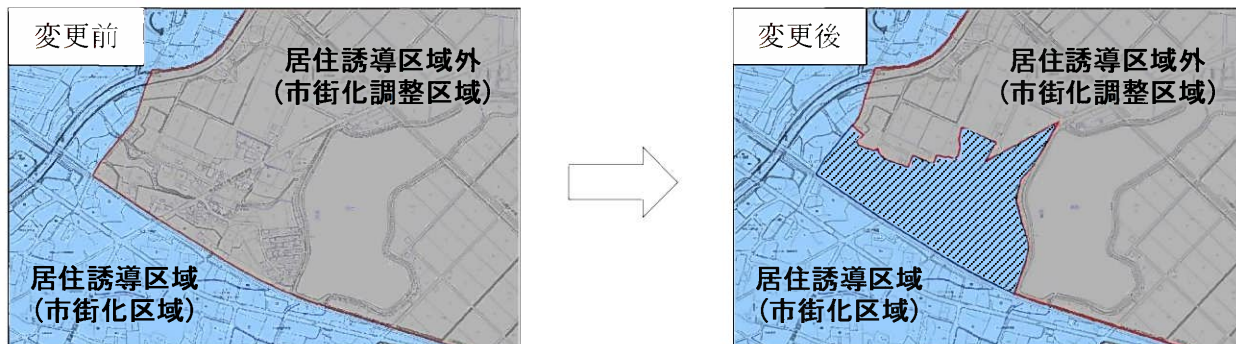
(1) 居住誘導区域の変更

山陽電鉄江井ヶ島駅北地区の市街化区域への編入に併せて、市街化区域に編入される区域を居住誘導区域に変更します。

居住誘導区域とは、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域のことです。

本市においては、大部分が市街化区域となっており、人口密度や交通利便性が高く、既に「住みたいまち」としての住宅基盤づくりが進んでいます。現在も人口増加が続いており、将来も大幅な人口減少が見込まれないことから、基本的に市街化区域全域を居住誘導区域に設定し、居住区域の現状維持を図ります。

この度都市計画変更する区域は、現在「市街化調整区域」で、居住誘導区域外です。こちらの区域が「市街化区域」へ編入されることから、居住誘導区域に変更します。



3 説明会と意見募集の報告

江井ヶ島駅北地区の都市計画変更にかかる説明会と意見募集において、同時に立地適正化計画の変更の説明と意見募集を実施しました。説明会、意見募集のいずれにおいても意見はありませんでした。

4 今後のスケジュール（案）

この度の都市計画変更のと同じスケジュールを進めます。

1 広報経緯

- ・土地及び建物所有者164名へ開催案内文を個別郵送(共有者分は同封)(5/15)
- ・ホームページ掲載、広報あかし掲載(6/1)
- ・都市総務課、江井島サービスコーナーにて縦覧(6/1～7/3)
- ・江井島まちづくり協議会発行「ワンダフル江井島」にて開催案内を掲載(6/10)

2 説明会結果

日 時：R5.6.18(日) 14:00～

場 所：西江井自治会館

出席者数：38名

質疑応答概要：

No.	質疑の概要	当日の回答
1	【用途の制限】 地区計画で、工場が住宅沿道地区と住宅一般地区にまたがって立地している場合はどちらの制限を受けるのか。また、今後も操業できるのか。	敷地が2つの地区にまたがっている場合、用途の制限については、敷地の過半を占める地区の制限が適用される。 準工業地域では、一定の工場は操業することができるが、危険性が大きなものなどは操業できなく、建築基準法により細かく規定されている。
2	【税】 課税額が上がるとのことだが、実際にどれくらいになるのか。	固定資産税が上がり、都市計画税が新たに課税される。 固定資産税については、評価額に地目ごとに異なる特例割合等に乗じた課税標準額に1.4%を乗じて算出される。都市計画税は0.3%を乗じることになる。
3	【下水道受益者負担金】 下水道の受益者負担金とは必ず必要なのか。	負担金は土地に対し1度限りかかるものであるため、既に下水道に接続している土地については、接続時に負担金を納めているため、今後は発生しない。下水道に接続していない土地は、新たに下水道に接続したタイミングで必要となる。
4	【手続き】 市街化区域への変更については、県が都市計画決定することだが、手続きが滞ることはないのか。	県とは協議済みで、今回の説明会の結果も県へ報告する予定である。 市の都市計画審議会においても、今年1月に報告済みで、今年度8月の同審議会でも事前説明を行い、手続きを進める予定である。
5	【都市計画道路】 江井ヶ島松陰新田線の計画はまだ継続しているのか。事業着手の見込みはあるのか。	計画は現在もある状況で、事業着手については、今のところ予定は未定である。
6	【区画整理事業】 今回の区画整理事業は組合施行となるのか。	組合施行を予定している。

3 意見募集結果

意見募集期間 : R5.6.1～7.3

ホームページ閲覧件数 : 説明会開催案内(160件)、意見募集案内(85件)

縦覧閲覧件数 : 都市総務課(1件)

意見書提出数 : 意見なし(0件)

※同時に立地適正化計画の変更についての説明会と意見募集を実施しましたが、いずれにおいても意見はありませんでした。